УДК 352

Е.Н.БЫКОВА
Санкт-Петербургский государственный горный институт (технический университет)

ОЦЕНКА СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В СИСТЕМЕ ГОРОДСКОГО КАДАСТРА

Выполнен анализ состояния законодательства по земле и рынку земли, который на данный период времени достаточно нестабилен и требует значительных изменений в управлении. При изучении структуры сделок и операций с земельными участками была произведена структуризация земельного рынка на три сегмента, различающихся объектами купли-продажи и мотивами поведения покупателей и продавцов.

Также в работе были выделены существенные недостатки земельного рынка и предложен вариант более эффективного его функционирования, при этом были разработаны условия, необходимые для этапа подготовки к формированию земельного рынка.

In work the analysis of a condition of the legislation by the ground and the market of the ground, which is not stable for the this period of time enough is executed and demands significant changes in management of him. At studying structure of transactions and operations with the ground areas structurization of the ground market on three segments, differing has been made by objects of sale and purchase and motives of behaviour of buyers and sellers.

Also in work essential lacks of the ground market have been allocated and the variant of its more effective functioning is offered, thus the conditions necessary for a stage of preparation for formation of the ground market have been developed.

В соответствии с принятым законодательством и другими нормативными правовыми актами по земле в стране осуществлен переход к многообразию форм земельной собственности, созданы условия для равноправного развития форм хозяйствования на земле, проведено перераспределение земли в пользу граждан и юридическое закрепление земельной собственности, введена плата за землепользование, основная часть сельскохозяйственных земель передана в частную собственность, земли лесного фонда, природоохранные и другие наиболее ценные земли остались в государственной собственности.

Год назад был принят очень важный для государства нормативный акт – Земельный кодекс*. Этот документ необходим для унификации всех существующих правовых норм в области земельных отношений и соотношения земельного законодательства в Российской Федерации, поскольку мы пришли к тому, что земельное законодательство представляет собой совокупность несистематизированных нормативно-правовых актов различных уровней, нормы которых не соответствуют, а порой и противоречат друг другу. В Земельном кодексе регламентируется порядок и правовой режим оборота земельных участков и классифицируются земли, изъятые из оборота и ограниченные в обороте. Одним из его основных положений является то, что земельный участок рассматривается как основа объекта недвижимого имущества. Земельный кодекс устанавливает, что все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами*. Оборот земель сельскохозяйственного назначения, а также использование земельных долей, возникших в результате

* Земельный кодекс Российской Федерации. Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года. М.: Норма, 2002.

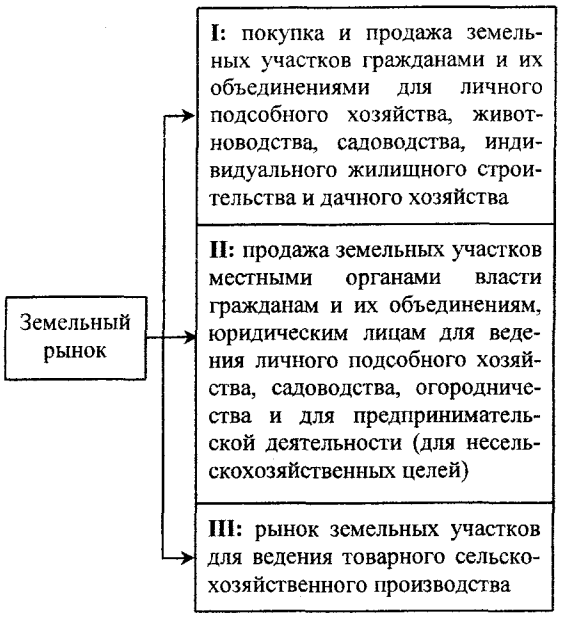


Рис.1. Структура земельного рынка

приватизации сельскохозяйственных угодий, отнесены к предмету регулирования федерального закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, вступившего в силу 24 января 2003 г.

С завершением к 1996 г. первичного перераспределения земель были созданы условия для земельного оборота и формирования вторичного рынка земельных участков. К настоящему времени определился круг участников рынка в лице граждан и их объединений, юридических лиц и органов местного самоуправления. Наиболее значительная часть участников земельного рынка представлена гражданами Российской Федерации. Сегодня эта категория субъектов рынка (около 50 млн семей) имеет в собственности более 8 млн га. Кроме того, почти 12 млн граждан являются собственниками земельных долей в сельскохозяйственных организациях.

Исследование процесса формирования земельного рынка показывает, что за последние 3-4 года годовой оборот земельных участков достиг 2-2,5 %, что соответствует годовому обороту в странах с развитой аграрной рыночной экономикой. Ежегодно в среднем по России заключается порядка 450 тыс. сделок всех видов (за исключением аренды), а вовлеченная в них площадь земельных участков составляет 135-240 тыс.га.

Анализируя структуру сделок и операций с земельными участками (рис.1), можно заметить, что более половины из них приходится на сделки по купле-продаже земельных участков гражданами и юридическими лицами (50-60 %). На втором месте сделки по вступлению в наследство (30-50 %). Основная часть оборота земель приходится на сделки между гражданами, она составляет ежегодно в среднем 100-120 тыс.га, или 75-85 % от общего рыночного оборота земельных участков и 1-1,5 % от всей используемой этой категорией субъектов рынка земельной площади. Бóльшая часть сделок по купле-продаже земельных участков между гражданами и юридическими лицами приходится на участки для ведения личного подсобного хозяйства (35-40 %) и садоводства (33-40 %)*.

Устойчиво продолжают развиваться арендные отношения, превращаясь в важную составляющую земельного рынка. Увеличение площади арендуемых земель происходит в основном за счет земель, расположенных вне населенных пунктов. На этой территории арендаторами в основном являются сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, граждане и их объединения. Около 80 % площади арендуемых земель находится в пользовании сельскохозяйственных организаций.

Выделенные части земельного рынка (рис.1), как видно, различаются объектами купли-продажи и мотивами поведения покупателей и продавцов. Анализ статистической информации, характеризующей процесс формирования и развития земельного рынка, показывает, что земельный оборот происходит, в основном, в пределах I и II сегментов рынка за счет земельных участков, находящихся в собственности граждан и местных органов власти.

Особый интерес представляет процесс формирования цен на земельные участки. Для начального этапа, когда земельный рынок только еще формируется, характерна ситуация, при которой из-за отсутствия

* *Горемыкин В.А.* Российский земельный рынок: Учеб. и практич. пособие. М.: Инфра, 1996. 176 с.

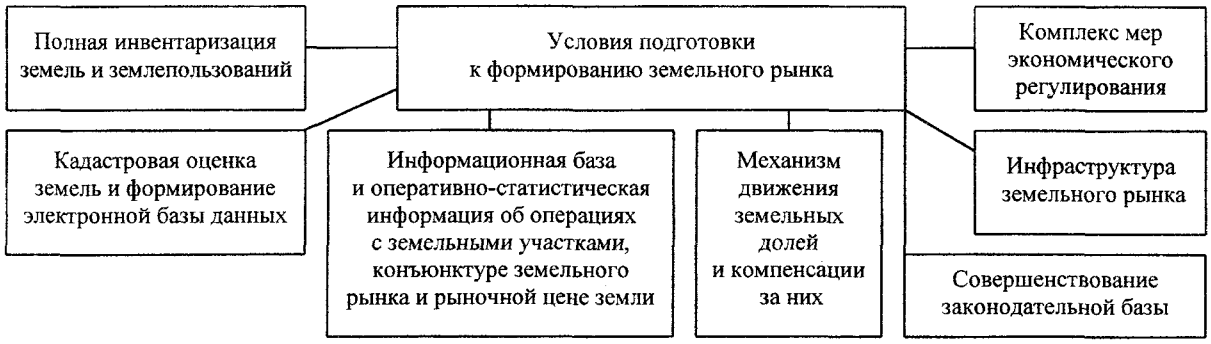


Рис.2. Условия интенсивного функционирования земельного рынка

полноценной и достоверной информации о конъюнктуре рынка и рыночной цене земли органы государственной власти субъектов Российской Федерации не в состоянии устанавливать обоснованные цены на землю. Сегодня главными риэлтерами становятся органы местного самоуправления, которые самостоятельно формируют цены. Но в связи с отсутствием информационной базы об операциях с земельными участками, соответствующего нормативного обеспечения и оценки земель эти цены нельзя считать обоснованными. В немалой степени на процесс ценообразования оказывает влияние проведенная на начальном этапе реформы массовая бесплатная передача земельных участков в собственность граждан. К примеру, полученные бесплатно в последние годы в Московской области земельные участки для садоводства и иных целей не используются. Их собственники ждут покупателей. В результате на рынке земли создается искусственное избыточное предложение, которое порождает занижение стоимости земли по отношению к реальной в десятки раз.

Анализируя процесс формирования земельного рынка, можно выделить ряд его существенных недостатков:

1) хотя в целом состояние земельного рынка отражает все социально-экономические, политические, идеологические и иные проблемы переходного периода, он характеризуется крайней неравномерностью развития его секторов и низкой инвестиционной активностью;

2) очень ярко выражена фрагментарность и стихийность земельного рынка, которые обусловлены тем, что отсутствует надежная законодательная база как на федеральном, так и на региональном уровнях, низка ликвидность отдельных категорий земель, отсутствует земельный кадастр и оценка земель, имеющие в своей основе объективные критерии;

3) отрицательно сказывается на формирование земельного рынка отсутствие кредитно-финансовых инструментов и институтов, сочетающих интересы государства и кредитных учреждений с интересами землевладельцев и землепользователей, гарантий и правовой защиты рыночных сделок с землей, соответствующих институтов земельного рынка – земельного банка, земельного нотариата, риэлторских и маклерских учреждений, земельного суда и других элементов инфраструктуры рынка.

Более целесообразным представляется эволюционный переход к рынку с отработкой надежной законодательной базы, которая позволила бы в конечном счете создать социально ориентированный, цивилизованный рынок. На данном этапе необходимо искать подходы к тому, как организовать этот рынок, кто в нем должен участвовать, какими должны быть правила поведения на этом рынке и т.п. Начинать нужно с наведения порядка в землепользовании и создания инфраструктуры рынка, особенно в отношении земель сельскохозяйственного назначения (рис.2).

Рассмотрим подробно каждое из условий:

1) в ходе проведения полной инвентаризации земель и землепользований необходимо определить наиболее ценные в хозяйственном отношении земельные угодья, которые должны находиться в зоне особого

внимания государства, их использование должно быть взято им под особый контроль;

2) провести кадастровую оценку земель и сформировать электронную базу данных о землепользователях, качестве и оценочной стоимости земельных участков;

3) организовать накопление долговременной информационной базы и оперативно-статистической информации об операциях с земельными участками, о конъюнктуре земельного рынка и рыночной цене земли; цивилизованный рынок должен быть прозрачным, а операции на нем гласными;

4) ввести в правовое поле сделки по купле-продаже и иные, осуществляемые в «теневом» порядке с нарушением действующего законодательства (по различным оценкам, за последние годы таким образом распродано от 5 до 8 % всех земель сельскохозяйственного назначения);

5) разработать и отладить механизм движения земельных долей и компенсации за них;

6) внести в законодательство изменения по снижению налогов на доходы от операций с земельными участками и издержек при оформлении документов (государственные пошлины, нотариальные сборы и т.п.), так как высокие налоги и сборы вынуждают участников рынка прибегать к занижению реальных цен;

7) для нормального функционирования и регулирования земельного рынка необходимо создать его инфраструктуру, включающую государственные и коммерческие предприятия и организации, консалтинговые организации по оценке земель, оформлению сделок и операций с землей, земельный нотариат, земельные суды, земельный банк, институт независимых оценщиков, страховщиков и т.п.;

8) реализовать комплекс мер и методов по административно-правовому и экономическому регулированию земельного рынка;

9) развивать арендные отношения и рынок прав аренды; практика организации земельного оборота на основе арендного права может стать той базой, на которой можно будет отработать и сформировать рыночные механизмы перераспределения земель в пользу эффективно хозяйствующих субъектов.

В обозримом будущем ситуация на рынке сельскохозяйственных земель в силу экономических условий вряд ли изменится. Причиной этого является нестабильность финансового положения сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Этот сегмент рынка будет работать только тогда, когда у сельскохозяйственных товаропроизводителей появятся реальные накопления и усилится их инвестиционная активность.

Таким образом, в настоящее время земельный рынок в России находится на начальном этапе своего развития, о чем свидетельствуют приведенные выше факты. Для того чтобы заработали все сегменты рынка, необходимы большие изменения как в административно-правовой, так и в экономической сфере.